



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier



DIVORCE :
COMMENT
DÉTERMINER
LES
RÉCOMPENSES
ET ÉVALUER LE
PROFIT
SUBSISTANT ?



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier



PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Dans les missions qui lui incombent, l'expert immobilier est régulièrement amené à évaluer ce que l'on nomme en langage juridique « le profit subsistant ».

A quoi correspond ce terme, quelles sont les méthodes d'évaluation reconnues par les tribunaux et comment procède l'Expert ?

- Le terme de profit subsistant se rencontre dans le contexte de séparation des couples mariés.
- En France, ce sont entre 90 000 et 130 000 divorces annuels d'après les statistiques de l'INSEE. Autant de cas nécessitant de procéder à la liquidation du régime matrimonial et, par conséquent, d'évaluer les récompenses dues à chacun des ex-conjoints.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

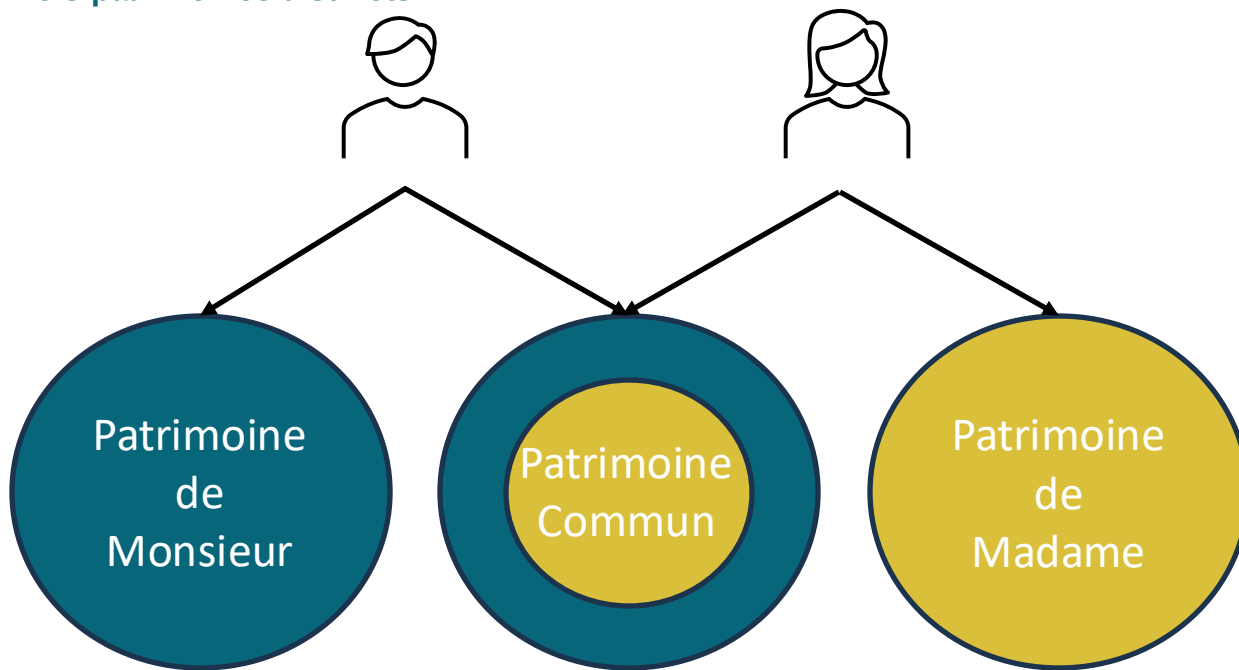
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

Absence de contrat de mariage = Régime de la communauté des biens

Trois patrimoines distincts :



PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

LES PATRIMOINES

DIFFERENCE ENTRE PATRIMOINE PROPRE ET PATRIMOINE COMMUN :

- **PATRIMOINE PROPRE** = sommes reçues par donation + biens acquis avant le mariage.
- **PATRIMOINE COMMUN** : biens acquis pendant le mariage + revenus perçus par les époux.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLE DE CALCUL

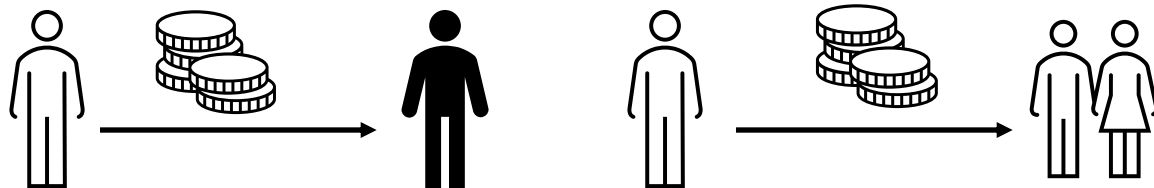


CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



LES PATRIMOINES



- Chaque fois que la communauté a tiré profit d'un bien propre à l'un des époux, elle lui devra récompense au moment du divorce.
- A l'inverse, si l'un des époux s'est enrichi au détriment de la communauté, c'est lui qui devra récompense

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

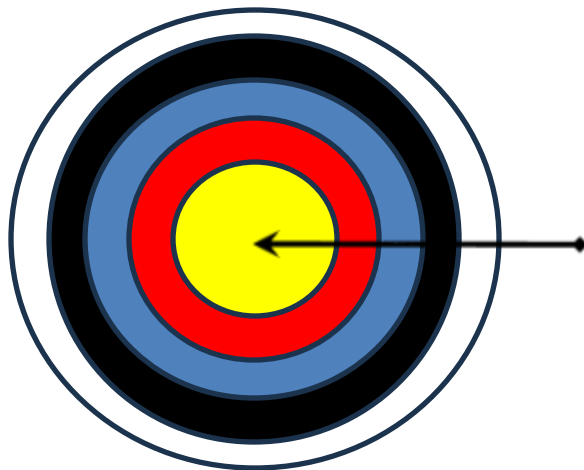
VI. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

LES PATRIMOINES



OBJECTIF

- Le système de récompense a ainsi pour objectif de rétablir l'équilibre entre patrimoine commun et patrimoine personnel au moment du divorce.

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ? CE QUE DISENT LES TEXTES

Le calcul des récompenses est prévu par le code civil.

Article 1543 du code civil renvoie à l'article 1479 qui renvoie lui-même à l'alinéa 3 de **l'article 1469** qui fixe les principes suivants :

« La récompense est, en général, égale à la plus faible des deux sommes que représentent la dépense faite et le profit subsistant.

Elle ne peut, toutefois, être moindre que la dépense faite quand celle-ci était nécessaire.

Elle ne peut être moindre que le profit subsistant, quand la valeur empruntée a servi à **acquérir, à conserver ou à améliorer un bien** qui se retrouve, au jour de la liquidation de la communauté, dans le patrimoine emprunteur. Si le bien acquis, conservé ou amélioré a été aliéné avant la liquidation, le profit est évalué au jour de l'aliénation ; si un nouveau bien a été subrogé au bien aliéné, le profit est évalué sur ce nouveau bien. »

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

- ⇒ **à l'acquisition du bien** : Il faudra tenir compte de la valeur du bien au jour de la liquidation selon son état au jour de l'acquisition et de la valeur d'acquisition.
- ⇒ **à l'amélioration du bien** : il faudra tenir compte cette fois-ci de la différence entre la valeur du bien amélioré au jour de la liquidation et la valeur de ce même bien sans les travaux.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

⇒ à l'acquisition du bien :



PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

⇒ à l'amélioration du bien :



PROFIT SUBSTANTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

COMMENT SONT CALCULEES LES RECOMPENSES ?

- La Cour de cassation arrêt du 1^e juin 2022, 1^e civ, 20-20.202 : chacune de ces créances doit être évaluée séparément quand bien même il s'agirait d'un même bien immobilier.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

EXEMPLE DE MISSION D'EXPERTISE

COMMET pour y procéder Madame PERRIN Madeleine, demeurant 76 Avenue du Maréchal Foch, Résidence Coeur Boisé 40130 CAPBRETON, expert inscrit près la cour d'appel de Pau, avec mission de :

- prendre contact avec le notaire commis,
- convoquer les parties et se faire communiquer par les parties tout document utile à l'exécution de sa mission,
- décrire et estimer la valeur vénale de l'immeuble au moment de la donation, soit avant réalisation des travaux, à
- estimer la valeur vénale de l'immeuble susvisé à la date la plus proche du partage,
- chiffrer la plus-value procurée par la rénovation,
- chiffrer le montant des intérêts d'emprunt n'ouvrant pas droit à récompense au profit de la communauté.

Madame Madeleine PERRIN
expert inscrite sur la liste de la cour d'appel de Pau

avec pour mission de :

- se rendre sur les lieux,
- se faire remettre tous documents utiles à sa mission,
- décrire et proposer une évaluation de l'immeuble sis (40), ainsi que la valeur de l'indemnité d'occupation,
- se faire communiquer les justificatifs relatifs à la date de jouissance exclusive du bien par
- chiffrer dans la mesure du possible les récompenses et à défaut de chiffrage indiquer les éléments permettant le chiffrage au regard de l'article 1469 du code civil,
- faire toutes observations utiles,

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT :

> Vérifier dans quelle situation se trouvent les ex-époux :

➤ Le bien a été acheté en commun :

Y a-t-il eu des sommes versées sur fonds propres au moment de l'acquisition ? (donation, épargne préalable) : **Récompense acquisition**

Y a-t-il eu des sommes réglées sur fonds propres ayant servi à améliorer, conserver le bien ? **Récompense amélioration**

➤ Le bien provient d'une donation, d'une acquisition avant mariage :

Y a-t-il eu un emprunt commun pour rembourser le prêt ? **Récompense acquisition** (voir montant remboursé sans les intérêts)

Y a-t-il eu des travaux réalisés réglés par le patrimoine commun ?

Récompense amélioration

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT :



Il devra ensuite apprécier la composition du bien au jour de la liquidation.

Mais, également, l'état du bien avant travaux.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

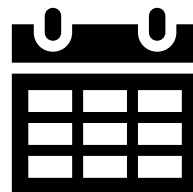
V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT :



La liquidation est rarement actée lorsque l'expert intervient.

- ⇒ Dans ce cas, l'expert se placera au jour de l'expertise.
- ⇒ Si la liquidation a déjà eu lieu, il se positionnera à la date indiquée.

NB : La date de liquidation est différente de la date de la prise d'effet du divorce.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN ÉVALUATION AU JOUR DE LA LIQUIDATION DANS L'ÉTAT AU MOMENT DE L'ACQUISITION

1



?

La visite des lieux permettra à l'Expert de constater uniquement l'état actuel du bien.
Aussi, l'Expert devra faire un travail d'investigation auprès des parties pour avoir connaissance de l'état au jour de l'acquisition

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN ÉVALUATION AU JOUR DE LA LIQUIDATION DANS L'ÉTAT AU MOMENT DE L'ACQUISITION

Demander aux parties de lui transmettre toutes les informations nécessaires :

- Titre de propriété
- Dossier de diagnostics techniques immobiliers
- Photos
- Plan avec surfaces du bien immobilier
- Autorisations d'urbanisme, certificat d'achèvement des travaux...

Toutes ces informations, lorsqu'elles sont en possession des parties, permettront d'apprécier l'état dans lequel se trouvait le bien au moment de l'acquisition.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI
COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN

CONNAÎTRE LA VALEUR AU MOMENT DE L'ACQUISITION



Vérifier l'acte de propriété : valeur indiquée.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN CONNAÎTRE LE MONTANT VERSE :

3



?

Soit il s'agit d'une somme : ex : 30 000 € de donation, versés en apport. Ce montant sera repris.

Soit il peut s'agir d'un emprunt bancaire : dans ce cas, les intérêts d'emprunt ne sont pas retenus.

Ex : montant remboursé au titre de l'emprunt : 100 000 € dont 20 000 € d'intérêts. La somme retenue sera 80 000 €.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN

RECOMPENSE :



Somme

/

VA

X

VL

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN

ÉVALUATION DU PROFIT SUBSISTANT LIE À L'AMELIORATION DU BIEN

⇒ **PROFIT SUBSISTANT** = Valeur du bien au jour de la liquidation dans l'état au jour de la liquidation - valeur du bien au jour de la liquidation dans l'état sans travaux.

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN

VALEUR DU BIEN AU JOUR DE LA
LIQUIDATION DANS L'ETAT AU JOUR DE LA
LIQUIDATION

1



EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



**RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU
BIEN**

**VALEUR DU BIEN AU JOUR DE LA
LIQUIDATION DANS L'ETAT SANS LES TRAVAUX**

2



EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

**V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN**

VI. EXEMPLES DE CALCUL



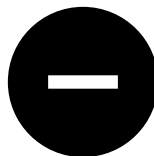
CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



**RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU
BIEN**

MONTANT DU PROFIT SUBSISTANT



PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

**V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN**

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN **ÉVALUATION DU PROFIT SUBSISTANT LIE À** **L'AMELIORATION DU BIEN**

Récolter un maximum d'informations auprès des parties pour apprécier la valeur du bien avant et après travaux.

Demander aux parties en plus des documents déjà cités :

- La nature et description des travaux réalisés, les factures lorsque les travaux ont été réalisés par des professionnels.
- Les autorisations d'urbanisme obtenues et certificat d'achèvement et de conformité des travaux, s'il y a lieu.
- Les plans avec surfaces actuels.
- Aussi, à partir de toutes ces informations et documents, l'Expert pourra apporter une description fidèle du bien avant travaux et du bien après travaux.

NB : Il ne s'agit pas d'évaluer le montant des travaux réalisés, mais de vérifier les travaux réalisés pour s'assurer de l'état du bien sans les travaux.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



ÉVALUATION DU PROFIT SUBSISTANT LIÉ À L'AMÉLIORATION DU BIEN

ÉVALUATION DE LA VALEUR DU BIEN AU JOUR DE LA LIQUIDATION DANS L'ÉTAT AU JOUR DE L'ACQUISITION :

- Le code civil précise que le bien doit être évalué au jour de la liquidation dans l'état au jour de l'acquisition pour déterminer le profit subsistant lié à l'acquisition du bien.

= Expert doit se positionner au jour de la liquidation pour les références de biens vendus. Mais, en tenant compte de l'état du bien tel qu'il était au jour de l'acquisition.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



EXEMPLE DE CALCUL

Exemple : Achat **en 2015 par les époux**, d'une maison de **110 m²** construite en 1970 et composée de : salon, cuisine, 2 chambres, salle de bain, w-c, terrasse extérieure, terrain 5a00ca. Le tout en état d'usage.

Montant de l'acquisition : **200 000 €**.

Apport d'un des époux au moment de l'acquisition : **50 000 €** grâce à la donation que lui avait faite ses parents.

Le reste a été remboursé par la communauté.

2022 : divorce

2024 : Liquidation

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN EXEMPLE DE CALCUL

ETAPE 1 :

Evaluer la maison au jour de la liquidation dans l'état au jour de l'acquisition.

- Chercher des références de prix de maisons vendues en 2024, d'une surface de 110 m², en état d'usage, terrain 5a00ca...

Maison au jour de la liquidation dans l'état au moment de l'acquisition : 400 000 €

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN EXEMPLE DE CALCUL

- **ETAPE 2 :**

Valeur de la maison au jour de l'acquisition : 200 000 €

- **ETAPE 3 :**

Somme versée : 50 000 €

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN

EXEMPLE DE CALCUL

- ETAPE 4 :

Récompense se fera selon le calcul suivant :

$$50\ 000 / 200\ 000 \times 400\ 000 = 100\ 000\ €$$

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

EoFImmo

Expertise & Organisme de Formation en Immobilier



COMMENT ESTIMER LE PROFIT SUBSISTANT ? EXEMPLE DE CALCUL

Exemple : Achat en **2015 par l'un des époux** avant mariage, d'une maison de 110 m² construite en 1970 et composée de : salon, cuisine, 2 chambres, salle de bain, w-c, terrasse extérieure, terrain 5a00ca. Le tout en état d'usage.

Montant de l'acquisition : 200 000 €.

Il se marie en 2017.

Divorce 2022, liquidation : 2024

L'emprunt est remboursé par la communauté pendant la durée du mariage : Montant remboursé par l'ex-époux : 70 000 € dont 10 000 € d'intérêt d'emprunt. Montant retenu : 60 000 €.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



RECOMPENSES LIEES A L'ACQUISITION DU BIEN

EXEMPLE DE CALCUL

Profit subsistant se fera selon le calcul suivant :

$$60\ 000 / 200\ 000 \times 400\ 000 = \mathbf{120\ 000\ €}$$

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



COMMENT ESTIMER LE PROFIT SUBSISTANT ?

EXEMPLE DE CALCUL

Exemple : **Achat en 2015 par les époux : séparation de biens** d'une maison de 110 m² construite en 1970 et composée de : salon, cuisine, 2 chambres, salle de bain, w-c, terrasse extérieure, terrain 5a00ca. Le tout en état d'usage.

Montant de l'acquisition : 200 000 €.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN

EXEMPLE DE CALCUL

- ⇒ En 2017, travaux réglés à l'aide de fonds propres par l'un des époux pour un montant de 150 000 €.
- ⇒ Les travaux = agrandissement de la surface habitable en passant de 110 m² à 150 m². Création d'1 suite parentale, véranda et d'une piscine extérieure.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À
L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À
L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN EXEMPLE DE CALCUL

ETAPE 1 :

Même travail de recherche pour estimer la valeur au jour de la liquidation dans l'état sans les travaux, la valeur sera estimée dans notre cas à 400 000 €.

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN EXEMPLE DE CALCUL

ETAPE 2 :

Chercher des références de biens vendus au jour de la liquidation pour une maison récente de 150 m² avec piscine...

Maison après travaux est estimée à 750 000 €



Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



RECOMPENSES LIEES A L'AMELIORATION DU BIEN EXEMPLE DE CALCUL

ETAPE 3 :

Profit subsistant = différence entre les deux valeurs obtenues.

$$750\ 000\ € - 400\ 000\ € = 350\ 000\ €.$$

Le profit subsistant sera de 350 000 € alors même que le montant des travaux engagés s'élevait à 150 000 €.

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



COMMENT ESTIMER LE PROFIT SUBSISTANT ? EXEMPLE DE CALCUL

Exemple : Un des époux acquiert par donation, un terrain à bâtir
Montant du terrain en 2000 : 200 000 €.

Les époux font un emprunt en 2001 : construction d'une maison
de 150 m² avec piscine... : montant de l'emprunt : 300 000 €

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS



COMMENT ESTIMER LE PROFIT SUBSISTANT ? EXEMPLE DE CALCUL

ETAPE 1 : Valeur du bien au jour de la liquidation en l'état au jour de la liquidation

Valeur de la maison après travaux : 850 000 €

ETAPE 2 :

Valeur du bien au jour de la liquidation dans l'état au jour de la donation : Terrain à bâtir au jour de la liquidation : 350 000 €

ETAPE 3 :

Profit subsistant : $850\,000 - 350\,000 = 500\,000$ €

Calculé d'après la proportion dans laquelle les fonds empruntés à la communauté avaient contribué au financement du bien propre.



Expertise & Organisme de Formation en Immobilier

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES
RÉCOMPENSES ?

III. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

IV. RÉCOMPENSES LIÉES À

L'ACQUISITION DU BIEN

V. RECOMPENSES LIÉES À

L'AMÉLIORATION DU BIEN

VI. EXEMPLES DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIERS

Si ce travail demande méthode et rigueur de la part de l'Expert, il est le seul à être validé par la Cour de cassation, qui sanctionne régulièrement toutes les autres approches.

- A été sanctionné le fait de procéder :
 - À un abattement sur la valeur après travaux pour obtenir la valeur avant travaux : « L'état de l'immeuble devant s'apprécier abstraction faite des travaux qui ont été réalisés » (Cour de Cassation, 1^e ch.civ ; 15 décembre 2021),
 - Le fait de revaloriser la dépense faite au moment de l'acquisition (Cour de Cassation, 1^e ch. civ, 13 février 2013).
 - Le fait d'évaluer le terrain d'une part et le montant de la construction d'autre part
 - Déterminer le profit subsistant en ne tenant compte que d'une seule approche alors que les fonds propres ont servi d'une part à l'acquisition du bien et d'autre part, à l'amélioration de ce bien. Les deux calculs doivent être faits séparément pour déterminer les récompenses quand bien même, il s'agit du même bien (Cour de Cassation, 1^e ch. civ. 1^e juin 2022).

PROFIT SUBSISTANT

I. CONTEXTE

II. COMMENT SONT CALCULÉES LES RÉCOMPENSES ?

III. CE QUE DISENT LES TEXTES

IV. LA MÉTHODOLOGIE DE L'EXPERT

V. RÉCOMPENSES LIÉES À L'ACQUISITION DU BIEN

VI. RECOMPENSES LIÉES À L'AMÉLIORATION DU BIEN

VII. EXEMPLE DE CALCUL



CNEJI

COMPAGNIE NATIONALE
DES EXPERTS DE JUSTICE IMMOBILIÈRES

EOFImmo
Expertise & Organisme de Formation en Immobilier